

Rawson, 10 de agosto de 1993

VISTO:

La Ley 13512, el Decreto Nacional Nº18734/49, las Disposiciones Nºs. 16/89 CyG y 21/92 CyG y la Disposición Nº8/86 RP, y

CONSIDERANDO:

Que conforme a lo establecido en la Ley 13512, en su Decreto Reglamentario Nº 18734/49 y en la Disposición Nº 8/86RP es factible la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración de edificios tanto totalmente construidos como en carácter de proyecto, es decir que al menos una unidad o parte común se identifique como a construir o en construcción;

Que las Unidades Funcionales o Complementarias indicadas como proyecto en el plano original de subdivisión, deben estar construidas, adquiriendo así su carácter de inmueble, para que sea posible la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas;

Que es condición necesaria y suficiente para considerar una unidad como construida que cumpla con las condiciones indispensables de habitabilidad compatibles con su destino;

Que por Disposición Nº 16/89 CyG, la Dirección de Catastro y Geodesia instrumentó la metodología a seguir para la emisión de Certificados Catastrales de unidades de dominio exclusivo que de acuerdo con el plano de división se encuentran a construir y/o en construcción, solicitando la certificación de un profesional habilitado en la cual se manifieste si la construcción es coincidente o no con el plano de proyecto registrado ante dicha Dirección;

Que la Disposición citada en el considerando anterior, requiere, para que proceda la emisión del Certificado Catastral en los casos en que la construcción no haya sido realizada en concordancia con el plano, la presentación de otro plano de mensura modificadorio de la división o, en su defecto, la adecuación de la construcción al plano registrado;

Que en tales circunstancias, los titulares o poseedores de la(s) Unidad(es) Funcional(es) o Complementaria(s) optan por demoler las superficies que impiden la certificación para obtener de esta manera el alta de dicha(s) unidad(es), luego de lo cual proceden a reconstruir lo demolido ante la carencia de un efectivo ejercicio de poder de policía municipal, o en su defecto desisten de tramitar inscripción de dominio y transfieren la(s) unidad(es) mediante boleto de compraventa;

Que tales construcciones clandestinas modifican las superficies (cubierta, semicubierta y descubierta) de la respectiva Unidad Funcional o Complementaria a más de producir eventualmente invasiones a otras o a las superficies de dominio común y/o público;

Que la situación antes descripta provoca una significativa inequidad entre los contribuyentes pertenecientes al mismo con-

sorcio y una lesión a los intereses de la comunidad en el caso de invasión al dominio público;

Que hasta tanto los municipios regulen el ejercicio del poder de policía y en virtud que el Registro de la Propiedad Inmueble inscribe los derechos reales sobre las unidades de dominio exclusivo que surjan del plano de mensura correspondiente y del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, resulta razonable emitir la certificación catastral publicitando a la vez las modificaciones existentes;

Que es necesario evidenciar la clandestinidad de las construcciones denunciadas por fuera de lo definido en el plano de mensura, sobre las que será lícito sólo ejercer posesión y no constituir dominio;

Que la emisión de un certificado catastral que evidencie la situación descripta posibilitará concretar el dominio de la(s) Unidad(es) Funcional(es) o Complementaria(s) ajustado a derecho y publicitar la situación ilegítima a efectos de su regularización;

Que tal regularización definitiva se logrará sólo mediante la modificación del plano registrado;

Que la Disposición 21/92 CyG, modificatoria de su similar 16/89 CyG, requiere ajustes formales que justifican su reemplazo;

POR ELLO:

LA DIRECTORA DE CATASTRO Y GEODESIA

D I S P O N E :

Artículo 1º: Emitir Certificados Catastrales para la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración de edificios sometidos a subdivisión por el régimen de la Propiedad Horizontal conforme al respectivo plano de mensura registrado ante la Dirección de Catastro y Geodesia, ya sea que el mismo esté en carácter de proyecto o definitivo.

Artículo 2º: Emitir Certificados Catastrales por Unidades Funcionales o Complementarias que consten a construir y/o en construcción en el plano de mensura registrado ante la Dirección de Catastro y Geodesia, a fin de generar el alta de las mismas, requiriendo la siguiente documentación:

a) Certificación de un profesional habilitado, donde conste que las Unidades Funcionales o Complementarias registradas en carácter de proyecto están construidas y que dicha construcción se ha realizado dentro de las tolerancias vigentes respecto a las medidas que figuran en el plano.

b) Certificación de un profesional habilitado, donde conste que las Unidades Funcionales o Complementarias registradas en carácter de proyecto están construidas y presentan modificaciones, indicando en un croquis el carácter de la construcción, la ubicación, tipo y dimensiones de la superficie que difiere con lo registrado como proyecto, identificando las superficies que


interesan a la Unidad respectiva y las que producen invasión a otras o a las áreas de dominio común y/o público; circunstancia que la Dirección hará constar en el Certificado Catastral, según texto que constituye el Anexo I, que forma parte de la presente Disposición, con la obligatoriedad de ser transcripto en las correspondientes escrituras a los efectos de su publicidad.

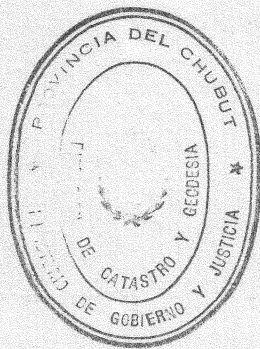
Un ejemplar de dicho Anexo será provisto por la Dirección de Catastro y Geodesia al profesional actuante a fin de que éste lo presente completado junto con la certificación requerida ut supra.


Artículo 3º: Deróguense las Disposiciones Nºs 16/89 CyG y 21/92 CyG.

Artículo 4º: La presente Disposición tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 5º: Regístrese, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y cumplido, ARCHIVASE.

DISPOSICION Nº 15/93 CyG. - 




Agrim. MABEL ALVAREZ de LOPEZ
Directora de Catastro
y Geodesia

ANEXO I

NOTA: El presente Certificado Catastral ratifica las dimensiones correspondientes a la(s) Unidad(es) Funcional(es) y/o Complementaria(s) de referencia, de acuerdo al proyecto definido s/plano N^o _____. Se deja constancia que existen ampliaciones-modificaciones constituidas por _____ m² de superficie cubierta, _____ m² de sup. semicubierta y _____ m² de sup. descubierta, de los cuales _____ m² (cub., semicub., desc.) invaden a la Unidad _____, _____ m² (cub., semicub., desc.), el dominio común y _____ m² (cub., semicub., desc.), el dominio público. Tales ampliaciones-modificaciones revisten el carácter de clandestinas y sobre ellas no podrán constituirse Derechos Reales hasta tanto se modifique el plano de mensura de subdivisión en Propiedad Horizontal y el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración.

DISPOSICION N^o 15/93 CyG